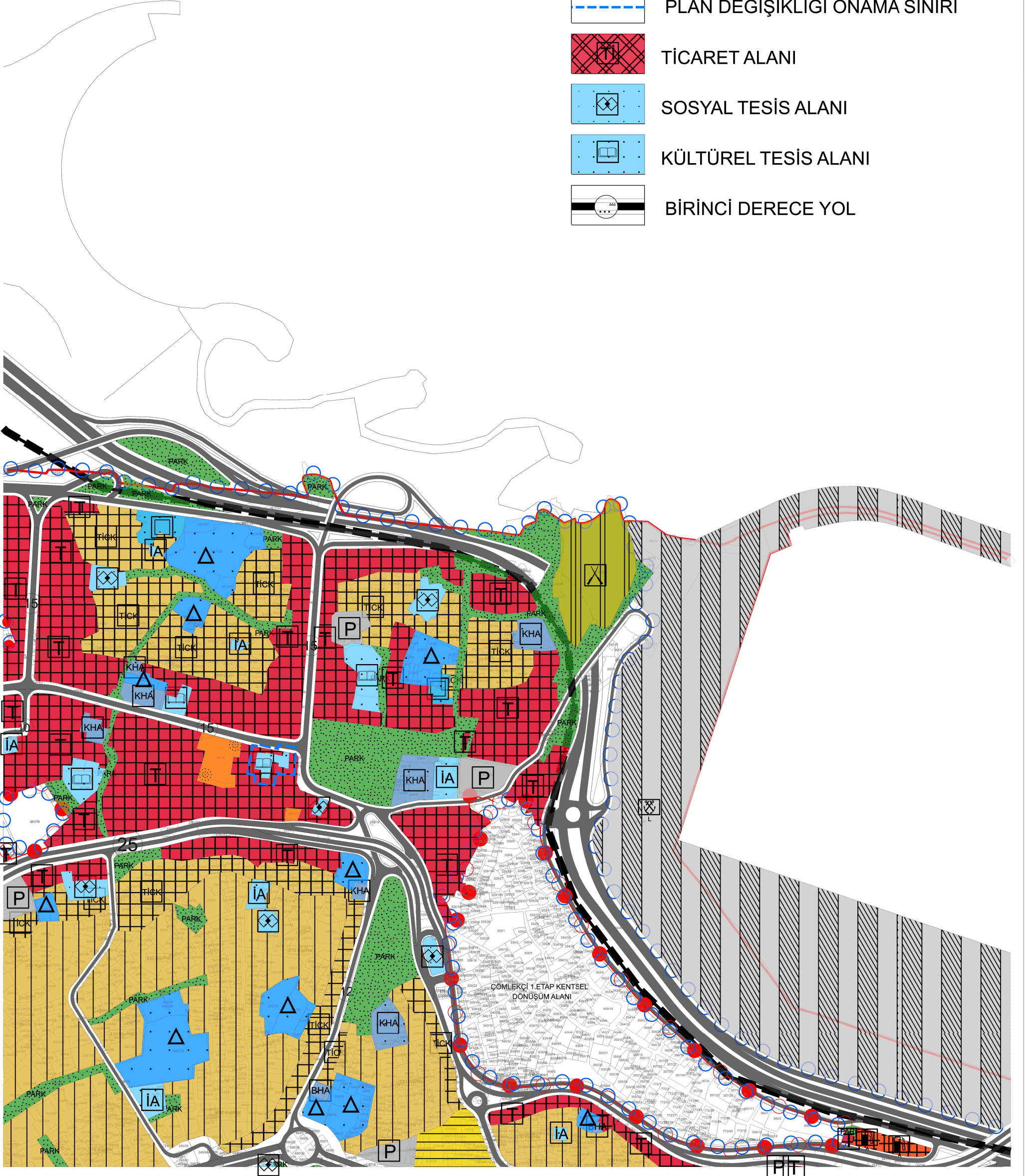


GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- BİRİNCİ DERECE YOL



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ORTAHISAR
KEMERKAYA
268
7

ORTAHİSAR İLÇESİ KEMERKAYA MAHALLESİ 268 ADA 7 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.01.2026 TARİH VE 45 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 30.01.2026 İLE 02.03.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarık DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye



**KURGU
ŞEHİR
PLANLAMA**

**MÜELLİF
BİLGİLERİ**

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı

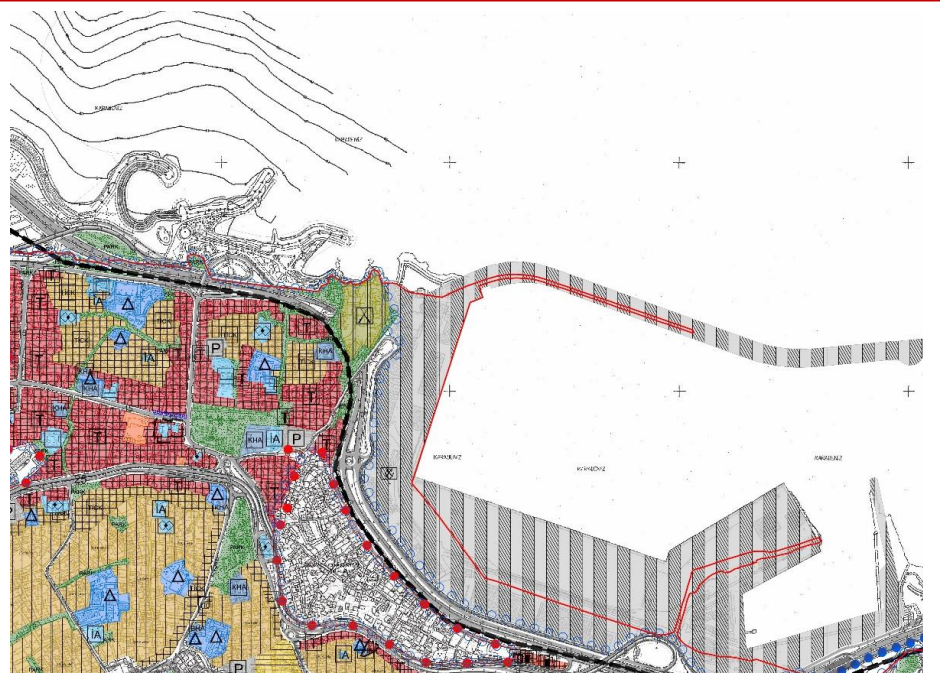
Oda Sicil No: 1482

Büro Tescil No:
6110420

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**TRABZON – ORTAHİSAR
KEMERKAYA MAH. 268 ADA 7 NOLU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



2025

İMAR PLANI PAFTASI VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜN OLUP
BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU BAŞLIK DAHİL 17 SAYFADIR.



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI.....	4
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	4
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	4
2.1. FİZİKSEL YAPI	4
2.1.1. İKLİM YAPISI	4
2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ	5
2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU	5
2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU	6
2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU	6
2.1.6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu.....	6
2.2. MEKANSAL GELİŞİM.....	6
2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ	6
2.2.2. ORTAHİSAR İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ.....	6
2.3. NÜFUS YAPISI	7
2.3.1. TRABZON İLİ’NİN NÜFUS YAPISI	7
2.3.2. ORTAHİSAR İLÇESİ’NİN NÜFUS YAPISI	8
2.4. EKONOMİK YAPI	9
2.4.1. TRABZON İLİ EKONOMİK YAPISI	9
2.4.2. ORTAHİSAR İLÇESİ EKONOMİK YAPISI.....	9
2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	9
2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ	10
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	11
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
4. MER’İ İMAR PLANI KARARLARI.....	12
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	12
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
5. PLAN TEKLİFİ	12
5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	12
5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI.....	12
5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ.....	13
5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI.....	13
5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	13



KURGU ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU
MUSTAFA ŞÜKRÜ KULEİN

Adres : Çarşı Mah. Kahramanmaraş Cad.
NO: 52 Ortahisar/TRABZON
GSM : 0 (532) 613 06 18
e-mail: skulein.imar@gmail.com

TRABZON – ORTAHİSAR / KEMERKAYA MAH.
268 ADA 7 NOLU PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6. PLANLAMA	13
6.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	13
7. EKLER.....	14
7.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	14
7.2. FOTOĞRAF PAFTASI.....	14
7.3. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI.....	14

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1 - Trabzon İlinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (1965-2020) Türkiye geneli ile kıyaslanması.....	7
Tablo 2 - Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi.....	7



1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesi, Trabzon İli Ortahisar İlçesi sınırları içerisinde, Kemer kaya Mahallesi'nde yer almaktadır. Coğrafi haritalar üzerinde 41°00'51"- 41°00'54" kuzey enlemleri ile 39°72'94"- 39°72'99" doğu boylamları arasındadır.

İlçe merkezinde bulunan alan; otogara 2,4 km, limana 0,6 km, havalimanına 4,15 km uzaklıktadır.

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR



Şekil 1 - Trabzon İli İlçe Sınır Haritası

Alan idari olarak;

Trabzon Valiliği, Ortahisar Kaymakamlığı ve Ortahisar Belediyesinin yetki sahasında bulunmaktadır (Şekil-1).

Bunun yanı sıra 30.03.2014 tarihinde Trabzon'un büyükşehir statüsünün yürürlüğe girmesiyle, Trabzon Büyükşehir Belediyesi yetki alanındadır.

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

2.1.1. İKLİM YAPISI

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde dağlık bir arazide bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Trabzon ilinin yağışlı olmasının sebebi dağların denize paralel olarak sıralanması ve bunun sonucunda denizden gelen nemli havanın dağlara tırmanarak topoğrafik yağışlar oluşturmasıdır.

Ortahisar yerleşmesinin iklimi nemli bir iklim tipidir. Karadeniz ikliminin hâkim olduğu ilçe her mevsim yağış alır ve kışlar ılıman geçer. Kentte hava sıcaklığı yıl boyunca 10- 20 °C arasında değişirken yaz ortalaması 27 °C, kışın en soğuk zamanı (Kalendar zamanı) ise 5 °C civarındadır. Trabzon'da yerel il meteoroloji istasyonlarınca bugüne kadar ölçülen en düşük sıcaklık —7,4 °C (9 Şubat 1929), en yüksek sıcaklık ise 38,2 °C'dir (25 Mayıs 1941 ve 29 Ağustos 1947). Ortahisar ilçesinin kıyı kesimlerinde hâkim rüzgâr yönü kuzey batı, iç kesimlerde ise güneydir. İlçenin yıllık yağış verileri incelendiğinde ise en fazla yağışın Ocak ve Eylül aylarında düştüğü görülmektedir.

Trabzon'da basınç yaz aylarında çok daha düşük görülmüştür. Aktüel basınç değerlerine bakacak olursak yıllık toplam 1011,1 mb'lık değeri olduğu görülmüştür. Kış aylarında ise yıllık ortalamanın üzerine çok az çıktığını görmekteyiz.

Trabzon merkezinde yıllık ortalama nisbi nem %73 dür. Nisbi nemin en yüksek olduğu ay % 79 oranı ile Mayıs ayıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı 822,7 mm olarak hesaplanmıştır.



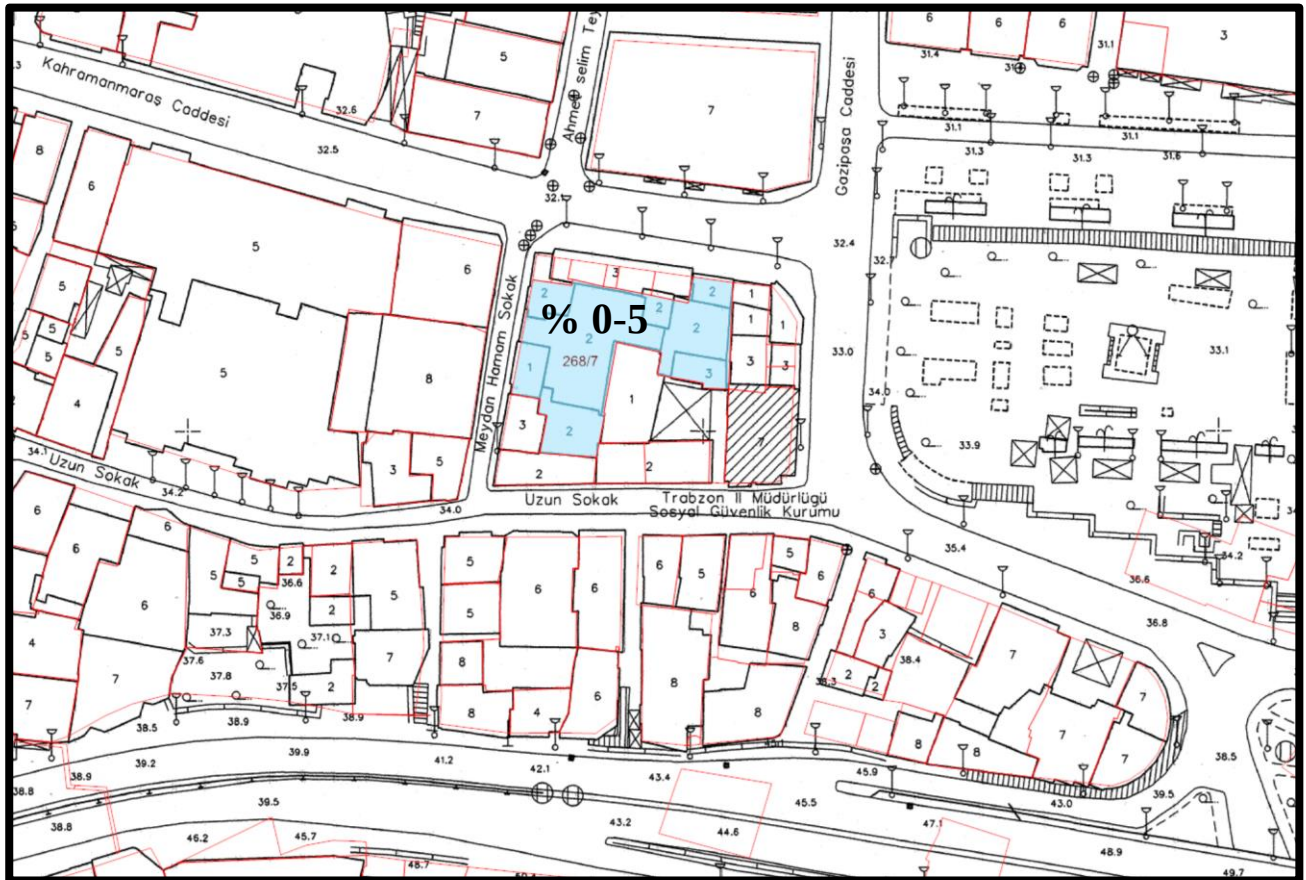
2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

İlçenin kıyı kesimlerinde Akdeniz bitki türlerinin sokulduğu yalancı maki (Trabzon hurması, akçaağaç, şimşir, karayemiş, defne, muşmula, ardıç, kocayemiş gibi) elemanları dağılış gösterirken, kıyıya yakın kesimlerden itibaren geniş yapraklı etek ormanları (kızılağaç, kestane, meşe türleri, dış budak, ıhlamur, adi fındık, beyaz söğüt, kavak, doğu çınarı gibi) yer almaktadır. Bu katın üzerinde geniş yapraklıların hakimiyetindeki geniş- iğne yapraklı karışık ormanlar (Avrupa kestanesi, adi kızılağaç, adi gürgen, adi fındık, doğu gürgeni, meşe, akça ağaç, üvez, çitlembik, defne, mor çiçekli ormangülü, kayın, ladin ve köknar) ve daha yukarıda da iğne yapraklıların hakimiyetindeki ormanlar (sarıçam, ladin ve bazı çalı türleri) dağılış göstermektedir. Ortahisar ilçesi il genelindeki tarım topraklarının %11'ine sahiptir.

2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU

Ortahisar Karadeniz kıyısında kurulmuş ve iç kesimlere doğru gelişme göstermiştir. Kent arazisi kıyıda düz olup güneye doğru gidildikçe yükselmekte ve eğimi artmaktadır. Kentin coğrafyası, yerleşimlerin genellikle kıyı alüvyon ovalarında ve kıyı taraçalarında kurulmasında etkili olmuştur.

Proje alanı 32-34m kotları arasında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir, ortalama eğim %0-5 civarındadır (Şekil-2).



Şekil 2 – Topoğrafik Durum



2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Planlama alanına en yakın akarsu, 0,65km batısında bulunan Tabakhane Deresi ile 2,45km doğusunda bulunan Değirmen Deresidir. Alanda taşkına maruz durum bulunmamaktadır.

2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU

Proje alanı Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına” göre 4. derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır. Deprem Araştırma Dairesi verilerine göre, proje sahasında magnitüdü 6 dan daha büyük deprem kaydına rastlanmamıştır.

İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritası’na (2012) göre 4. derece deprem bölgesinde olduğundan İvme değeri ortalama **0.02g** olup “**düşük tehlike**” düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir.

2.1.6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu

Alana ilişkin imar planına esas jeolojik Jeoteknik etüt raporu, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 25.06.2002 tarih ve 9872 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Raporda; saha çalışmaları kapsamında mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vs.) ve su baskını riski taşıyan alanlar araştırılmış, hazırlanan eğim haritası dikkate alınarak proje sahası yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritası düzenlenmiştir.

Buna göre poje alanı yerleşime uygunluk açısından, Uygun Alan (8 kata kadar yapılaşma hakkı mevcut) olarak değerlendirilmiştir.

2.2. MEKANSAL GELİŞİM

2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Doğu Karadeniz Dağları arasında yer almakta olup yüzölçümü açısından az bir alan kapsamaktadır. Trabzon 4.671 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının (769.604 km²) % 0,57'sini oluşturmaktadır. Trabzon ili günümüzde 18 ilçeye sahiptir. 7 Eylül 2010 tarih ve 27695 resmi gazetede yayımlanan karar ile birlikte 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılarak belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur.

2.2.2. ORTAHİSAR İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Trabzon kentinin çekirdeği İç Kaledir. İlk çağlarda ortaya çıkan kale korumalı kent yapılanması bugünkü adıyla Ortahisar Mahallesi'nde oluşmuştur. Surların içinde oluşan kent gerek nüfus gerekse siyasi olaylardan ötürü sur dışında gelişmeye başlamıştır. Kentin ilk gelişme yönü Ortahisar Mahallesi'nin doğusuna



doğru, sahil kesiminde yer alan düzlük ve yamaçlara yayılmıştır. Şehrin bir sonraki gelişme yönü ise Ortahisar Mahallesi'nin batı kesiminde yer alan düzlük ve yamaçlar olmuştur. İlçe kıyı şeridinde düz iken yükseldikçe dikleşen bir araziye sahiptir. İlçenin yüzölçümü 231 km² 'dir. İlçe merkezi, tarihi kent merkezi olan 1. 2. 3. kentsel sit alanları etrafında gelişme göstermiştir. Tarihi Kemeraltı Çarşısı, Semerciler Caddesi geçmişten beri gelen ticari bir merkez konumundadır. Kent bu ticari nüve ve tarihi ipek yolu etrafında büyümüş ve gelişmiştir. İlçenin genel makroformu incelendiğinde kıyı boyunca lineer bir gelişim sergilediği görülmektedir. Yalnızca Maçka sınırında kuzey – güney doğrultusunda vadi boyunca gelişme göstermiştir. 1960 yılına kadar İpek Yolu ve Gümüşhane Yolu dışında belirgin bir ulaşım aksı olmayan Ortahisar ilçesinin makroformunun lineer bir şekil alması Karadeniz Sahil Yolunun inşasıyla gerçekleşmiştir. Bu yol hem şehirlerarası hem de kent içi ana yol olarak hizmete açıldığından dolayı yoğun ve sıkışık yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Zamanla bu yola paralel alternatif bir aks inşa edilmiştir. Arazi eğimin el verdiği ölçüde iki yol kent içi sokaklarla ızgara formu andıran bir şekilde bağlantılar yapmıştır. 1960 yılından sonra artan kırdan kente göç hareketleri sonucunda kent içinde gecekondu mahalleleri oluşmuştur. Bu mahallerden en bilinenleri Zağnos, Tabakhane, Çömlekçi ve Esentepe Mahalleleridir. Geçtiğimiz yıllarda Zağnos vadisinin kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş olup diğer mahalleler için de dönüşüm projeleri önerilmiştir.

2.3. NÜFUS YAPISI

2.3.1. TRABZON İLİ'NİN NÜFUS YAPISI

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 816.684 kişi; Ortahisar ilçe nüfusu ise 334.228 kişidir.

Tablo-1'de 1965 ve 2020 yılları arasında; Trabzon ili nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı incelenmiştir.

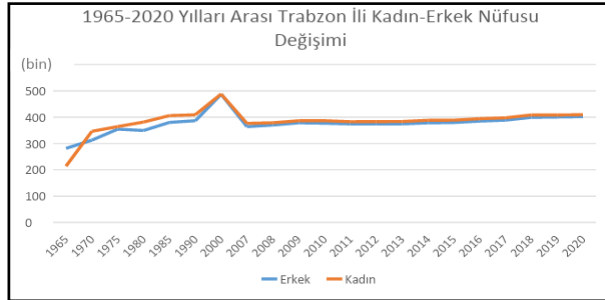
YILLAR	TÜRKİYE GENELİ NÜFUS	ERKEK	KADIN	TRABZON İLİ NÜFUS	ÜLKE İÇİNDEKİ PAYI (%)
1965	31.000.167	281.583	214.199	595.782	%1,92
1970	34.772.031	312.736	346.384	659.12	%1,89
1975	39.185.637	354.636	364.372	719.008	%1,83
1980	43.905.790	349.503	381.542	731.045	%1,66
1985	49.178.079	380.147	406.047	789.194	%1,58
1990	53.994.605	386.642	409.207	795.849	%1,47
2000	63.174.483	486.957	488.18	975.137	%1,54
2007	69.496.513	364.103	376.466	740.569	%1,06
2008	70.363.511	370.217	378.765	748.982	%1,06
2009	71.241.080	378.602	386.525	765.127	%1,07
2010	72.137.546	377.059	386.655	763.714	%1,05
2011	73.058.638	374.426	382.927	757.353	%1,03
2012	75.627.384	374.677	383.221	757.818	%1,00
2013	76.667.864	374.562	383.675	758.237	%0,99
2014	77.695.904	378.509	388.273	766.782	%0,98
2015	78.741.053	379.708	388.709	768.417	%0,97
2016	79.814.871	385.09	394.37	779.379	%0,97
2017	80.810.525	388.713	397.613	786.326	%0,87
2018	82.003.882	399.377	408.526	807.903	%0,98
2019	83.154.997	400.723	408.251	808.974	%0,97
2020	83.614.362	402.224	409.677	811.901	%0,97

- 2013 yılında Trabzon nüfusunda artış yaşanmasına karşın ülke içindeki payı %1'in altına düşmüştür.

- 2017 yılında ise Türkiye ülke nüfusu 80.810.525'i bulurken, Trabzon il nüfusu 786.326 kişi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde Trabzon nüfusunun ülke nüfusu içindeki payı ise %1'in altına düşmektedir.

- 90 yıl içinde Trabzon nüfusu %152 oranında artmıştır. Aynı dönemde ülke nüfusu ise %228 oranında artmıştır (Tablo-1).

Tablo 1.Trabzon ilinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (1965-2020) Türkiye geneli ile kıyaslanması



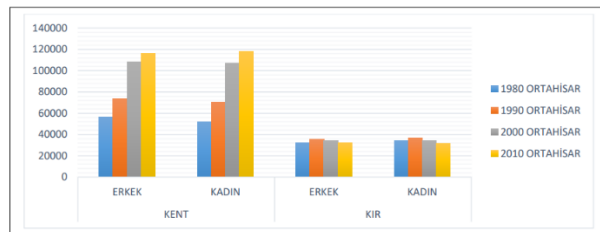
Şekil 3. Trabzon İli Kadın-Erkek Nüfus Değişimi

2.3.2. ORTAHİSAR İLÇESİ'NİN NÜFUS YAPISI

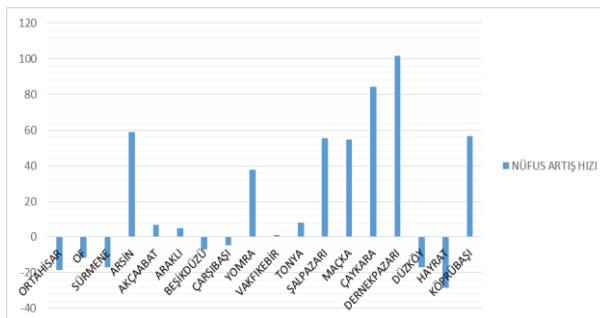
YILLAR	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM NÜFUSU
1980	1.085	33.612	34.697
1990	2.250	19.410	21.660
2000	5.829	29.606	35.435
2009	11.716	6.376	18.092
2015	12.874		12.874
2016	12.672		12.672
2019	14.379		14.379
2021	13.550		13.550

Tablo 2 - Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi

1980-2015 yılları arasındaki nüfusun dağılımı incelendiğinde Ortahisar ilçesinin kent ve aynı zamanda toplam nüfusu artmış, kırsal nüfusu ise azalmıştır.



Şekil 4 Ortahisar İlçesinin Kır-Kent Nüfus Değişiminin Grafiksel Gösterimi



Şekil 5 - Trabzon İlçelerinin Nüfus Artış Hızları

Trabzon ili özelinde nüfus yapısının cinsiyet değişkeni açısından 1970 ve sonrası tüm sayım dönemlerinde kadın nüfusunun, erkek nüfustan fazla olduğu tespit edilirken 2000 yılından itibaren nüfusun birbirine çok yakın olduğu görülmektedir (Şekil-3).

334.228 kişi olan Ortahisar nüfusun; 405.047 kişisi erkek, 411.637 kişisi kadındır.

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 816.684 kişi; Ortahisar ilçe nüfusu ise 334.228 kişidir.

Planlama bölgesi olan Akçaabat ilçe merkezinin 2019 yılı toplam nüfusu ise 90.147 kişidir (Tablo-2).

Nüfustaki bu değişimin başlıca nedenleri; kırsaldaki tarım alanlarının miras yoluyla parçalanarak gittikçe küçülmüş olması, eğitim görmek amacıyla kente yerleşmiş genç nüfusun zamanla ailelerinin de kente yerleşmesi, kentte sunulan ulaşım, sağlık, eğitim, sosyal faaliyetler gibi altyapı imkanlarının daha fazla olması olarak gösterilebilir. (Şekil-4).

Kent; 320.225 toplam nüfus ve 231 km2 yüz ölçüme sahip olup, 2014 yılı nüfus artış hızı negatif yöndedir. Ortahisar ilçesi nüfusu zaman içinde artan bir grafik göstermektedir. İlçe Trabzon ilinin en fazla nüfusa sahip olan ilçesidir (Şekil-5).



2.4. EKONOMİK YAPI

2.4.1. TRABZON İLİ EKONOMİK YAPISI

Trabzon ili 1750'lerden itibaren, özellikle 19. yüzyıl boyunca gelişen Avrupa Sanayi, yakın doğu ile ticari ilişkilerinin büyümesi ve ticaret hacminin artması, İran Transit Yolunun da başlangıç noktasında bulunan Doğu Karadeniz'in bu büyük ve önemli kapısı Trabzon'da ekonomik ve sosyal gelişmeye yol açmıştır. Bunun sonucu olarak Trabzon, Osmanlı döneminde (1868) Vilayet haline getirilmiştir. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun % 65 i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun % 35 ini oluşturmaktadır.

Trabzon ilinin 2012 yılı sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. İl genelinde hizmetler sektörünün böylesi yüksek bir paya sahipken sanayi ve tarım sektörü oranlarının düşük olmasının farklı nedenleri vardır. Bu nedenlerden bazıları; eğitim, sağlık, finans, turizm alanlarında yapılan yatırımların sanayi sektörüne yapılan yatırımlardan daha fazla olması, arazinin eğimi nedeniyle büyük alan gerektiren sanayi alanlarının uygun yer seçiminin yapılamaması, tarım alanlarının bireysel çiftçilik ölçeğinde dağınık bir şekilde kullanılmasından dolayı topraktan ve üretilen ürünlerden optimum faydanın alınamaması olarak gösterilebilir.

2.4.2. ORTAHİSAR İLÇESİ EKONOMİK YAPISI

Ortahisar ilçesi Trabzon ilinde hizmetler ve sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin ve bu sektörlerdeki çalışan sayılarının en yoğun bulunduğu bölgedir. Bölge öncelikle uluslararası ve ulusal ölçekte mevcut Havaalanı, Liman, Karayolu ağı yanında öneri demiryolu ile tüm ulaşım çeşitlerinin odaklandığı bir bölgedir. Bölge, eğitim, spor ve sağlık altyapısı, ulusal ve uluslararası düzeyde firmaların varlığı, serbest bölge, OSB, Teknokent ve Üniversite alanları ile çekim merkezi konumundadır. Hizmet sektörünün en önemli sektör olmasına rağmen tarım ve öncelikle tarıma dayalı imalat sektöründe de gelişme gösteren bir bölgedir.

2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Trabzon ili kara, deniz ve havayolu ulaşımı açısından önemli bir konumda bulunmaktadır.

Karayolu Ulaşımı : İlçenin, doğu-batı yönündeki taşıt ulaşımı kuzey-güney yönündeki taşıt ulaşımından daha güçlüdür. Bunun sebebi alanın topografyasıdır. Yerleşimlerin denize paralel olarak kurulmuş olması beraberinde denize paralel güçlü ulaşım akslarını getirmiştir. Dağlar denize paralel uzandığı için planlama alanının merkezinden güney bölgelere erişim kısıtlıdır. Güney yerleşkelere erişim vadi yataklarının elverdiği ölçüde gerçekleşmektedir.

Bölgenin ana ulaşım aksları şehirlerarası hizmet veren yollardır. Bunlar; Karadeniz Sahil Yolu (D-010) ve Maçka-Gümüşhane Karayolu'dur (E-97). Bu yollar hem şehirlerarası hem de şehir içi ulaşımında hizmet vermektedir (Şekil-6).



Şekil 6 – Alanın Ulaşım Ağındaki Yeri

Proje alanına ulaşım sahil karayolundan güney yönünde ayrılan ayrılan 15m lik kent içi yollar vasıtasıyla yapılmaktadır. Alan sahil karayolundan yaklaşık 0,33 km içeridedir.

Havayolu Ulaşımı : Ortahisar ilçesinde bulunan Trabzon Havalimanı, genel sıralamada Türkiye’deki 46 havaalanı arasında en yoğun 9. havalimanı; DHMİ’nin işlettiği 42 havaalanı arasında ise en yoğun 8. havalimanıdır. Proje alanına uzaklığı yaklaşık 4,15 km dir.

Denizyolu Ulaşımı : Trabzon limanı dünyanın çeşitli ülkelerinden gelen gemilere her türlü hizmeti veren, mevcut rıhtımları ile aynı anda 15 gemiden yükleme ve boşaltma yapabilen, 175.000 konteynır ve 2.000 adet/yıl gemi kabul kapasitesine sahiptir. Proje alanına uzaklığı yaklaşık 0,6 km dir.

2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Planlamaya konu parsel; Trabzon İli Ortahisar İlçesi Kemer kaya Mahallesi, tapu kütüğünün 268 ada 7 nolu parsel numarasında kayıtlıdır. Parsel, 869,50m² büyüklüğünde olup özel mülkiyet kapsamındadır ve tapuda “altında ve arkasında dükkanları olan kargir hamam” niteliğindedir (Şekil-7).

Parsel üzerindeki hamam tarihi nitelikli olup, TTVKKB kararı ile koruma altına alınmış ve 340 tescil numarası ile belgelenmiştir.



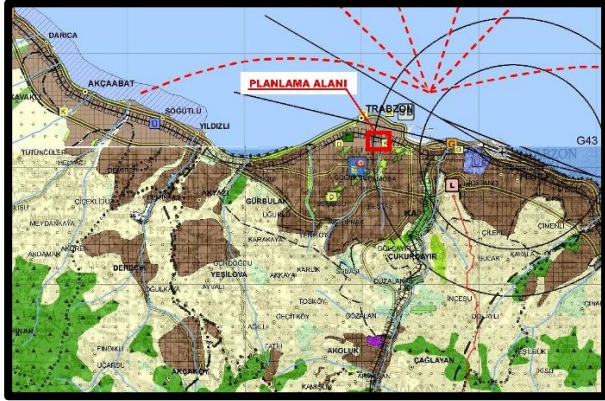
Şekil 7 - Kadastral durum



3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

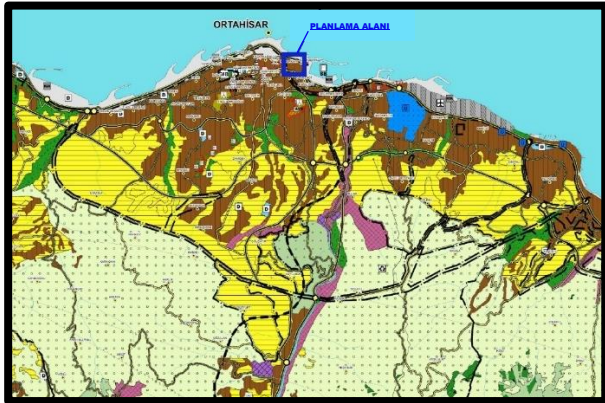
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile 19.08.2019 tarih ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi' nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile plan paftalarında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yapılan düzenlemeler kapsamında onanan plan mevcuttur.



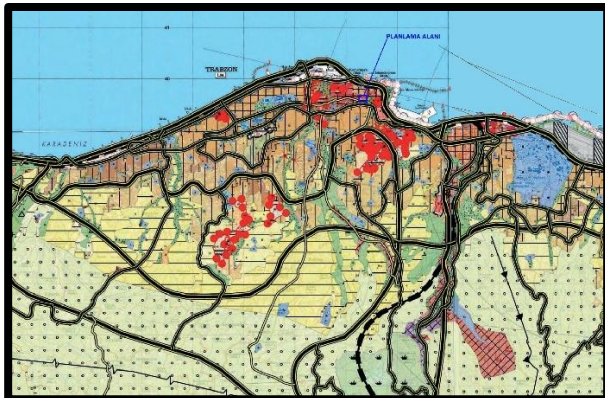
Şekil 8 - 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Şekil 9 - 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 10 - 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının F43 nolu paftasında, 4540000-4545000 yatay ve 560000-565000 dikey koordinatları arasında kalan alanda, “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır (Şekil – 8).

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 Sayılı Kararı ile onaylanan, Trabzon Planlama Bölgesi 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Kentsel Yerleşik Alan” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 9).

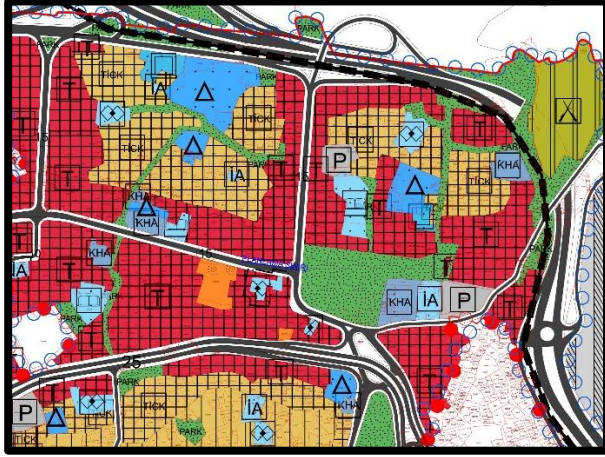
Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.12.2022 tarih ve 860 sayılı kararı ile onanmış olan, Trabzon 1. Planlama Altbölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Ticaret Alanı” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 10).



4. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 11 - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Alana ilişkin 1/5000 nazım imar planı olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 22.07.2022 tarih ve 432 sayılı kararı ile onanmış olan, Ortahisar İlçesi 2. Etap Merkez Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Sosyal Tesis Alanı” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil –11).

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 12 - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.09.2023 tarih ve 637 sayılı kararı ve Ortahisar Belediye Meclisinin 08.09.2023 tarih ve 104 sayılı kararları ile onanmış olan, Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planın F43D25C4D nolu paftasında, E=1,00 Yençok=17,00m (4 Kat) yapılanma koşullu “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil –12).

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Planlama çalışmasının temel amacı; Kemerkaya Mahallesi 268 ada 7 nolu parselle ilişkin arazi kullanım kararının, “Kültürel Tesis Alanı” kullanımına yönelik düzenlenmesi, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesisin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkan sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Ortahisar İlçesi, F43d25c nolu halihazır paftası üzerindeki; 268 ada 7 nolu parsel üzerinde yapılan imar düzenlemelerini kapsar.



5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

İmar planlarında Sosyal Tesis Alanı kullanıma yönelik planlanmış olan parselin; fonksiyon değişikliği yapılarak Kültürel Tesis Alanı yapımına olanak sağlayacak planlama sürecinin başlatılması, bu planın yapım gerekçesidir.

5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Bu plan, mer’i üst ölçekli plan kararları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine –*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*- dayanılarak hazırlanmıştır.

5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Mevcut yapılar, topoğrafik yapı, yerleşime uygunluk durumu, kurum görüşleri, üst ölçekli plan kararları ve mer’i mevzuat doğrultusunda; alanın, “Kültürel Tesis Alanı” olarak düzenlenmesi öngörülen plan kararı olmuştur.

6. PLANLAMA

Ortahisar İlçesi Kemer kaya Mahallesi’nde, tapunun 268 ada 7 nolu parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde, kültürel tesis alanı amaçlı imar planının yapımı için, arazi sahiplerinin talebi üzerine planlama çalışması yapılmıştır. Planlamaya konu parsel alanı 869,50 m² büyüklüğündedir.

Alana ilişkin halihazır haritalar ve plan yapımına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu belediyesinden temin edilmiştir.

Planlama çalışmasında 1/5000 ölçekli halihazır harita olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 2015 yılında onaylanan, ITRF96 3 derecelik sistemde üretilmiş paftalar kullanılmıştır.

Alana ilişkin imar planına esas jeolojik Jeoteknik etüt raporu, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 25.06.2002 tarih ve 9872 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu raporda, proje alanı yerleşime uygunluk açısından; Uygun Alan (8 kata kadar yapılaşma hakkı mevcut) olarak değerlendirilmiştir.

6.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı; yaklaşık 0,09 ha olup 268 ada 7 nolu parsel üzerindeki düzenlemeyi kapsamaktadır.

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi’ne ait 1/5000 ölçekli nazım imar planının F43d25c nolu paftasının 4541000 – 4541500 yatay ve 561000 – 561500 dikey koordinatları arasında kalan alanda yapılan Plan Değişikliği ile;

- Üzerinde tarihi hamam ve ticari dükkanların yer aldığı ve mevcut planda sosyal tesis alanı olarak planlı sahanın, yeniden düzenlenerek “Kültürel Tesis Alanı” olarak planlanması öngörülmüştür (Şekil-12).



KURGU ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU
MUSTAFA ŞÜKRÜ KULEİN

Adres : Çarşı Mah. Kahramanmaraş Cad.
NO: 52 Ortahisar/TRABZON
GSM : 0 (532) 613 06 18
e-mail: skulein.imar@gmail.com

TRABZON – ORTAHİSAR / KEMERKAYA MAH.
268 ADA 7 NOLU PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

TRABZON
ORTAHİSAR İLÇESİ KEMERKAYA MAH.
268 ADA 7 NOLU PARSELE İLİŞKİN

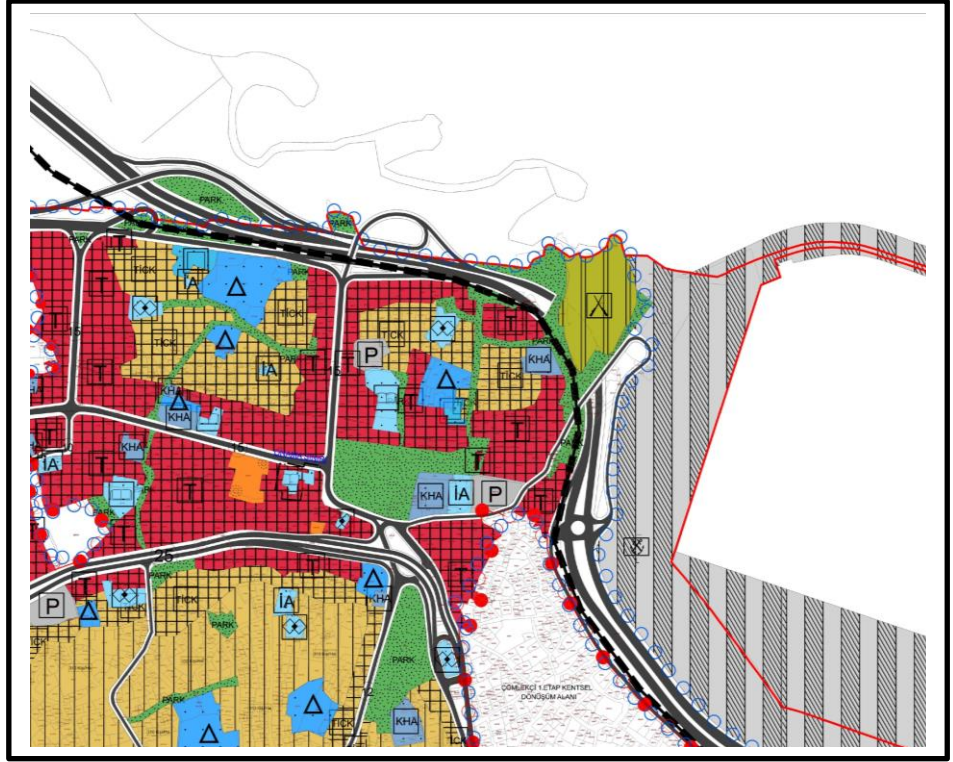
**1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



ÖLÇEK : 1/5000

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- BİRİNCİ DERECE YOL



Şekil 12 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

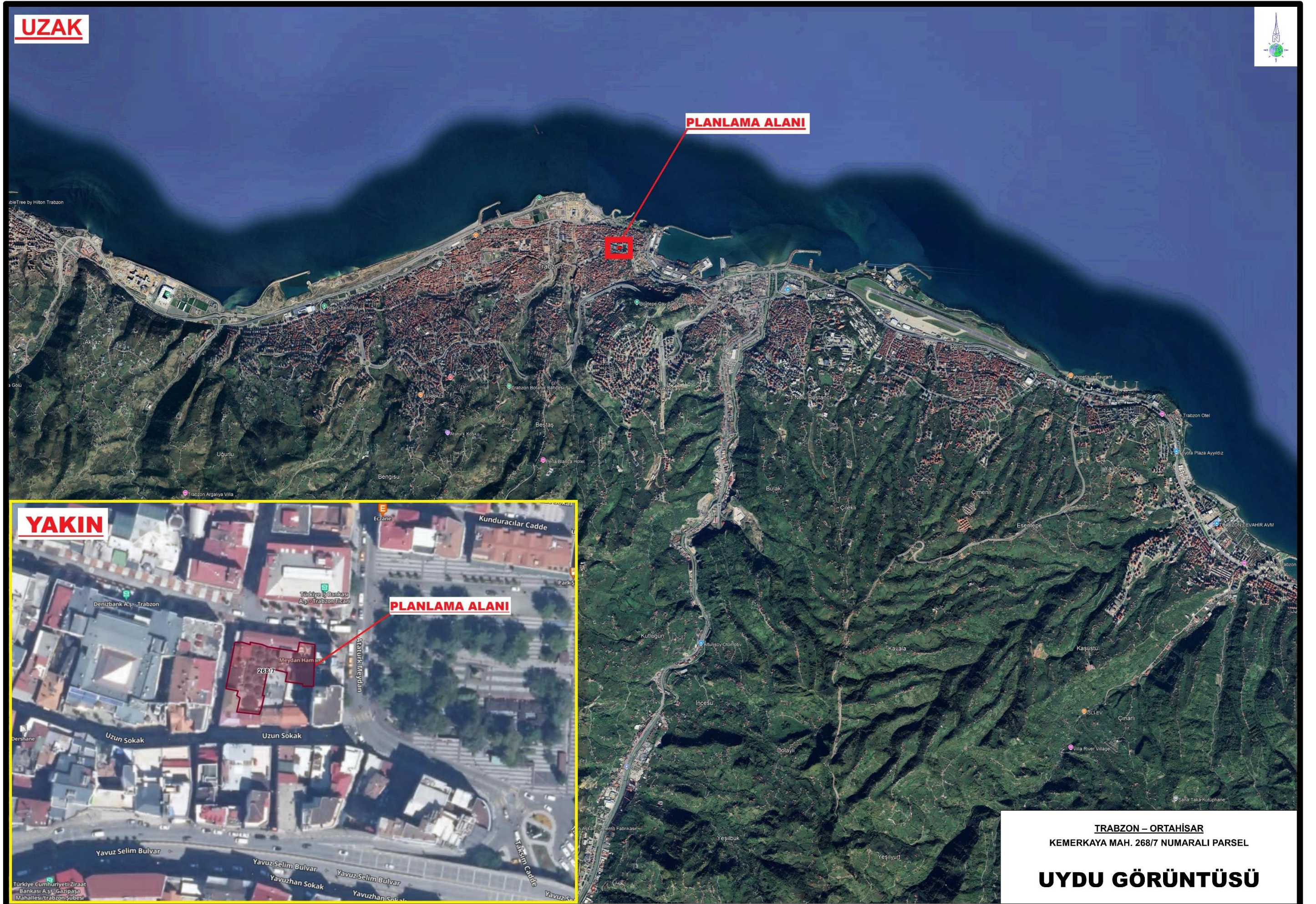
7. EKLER

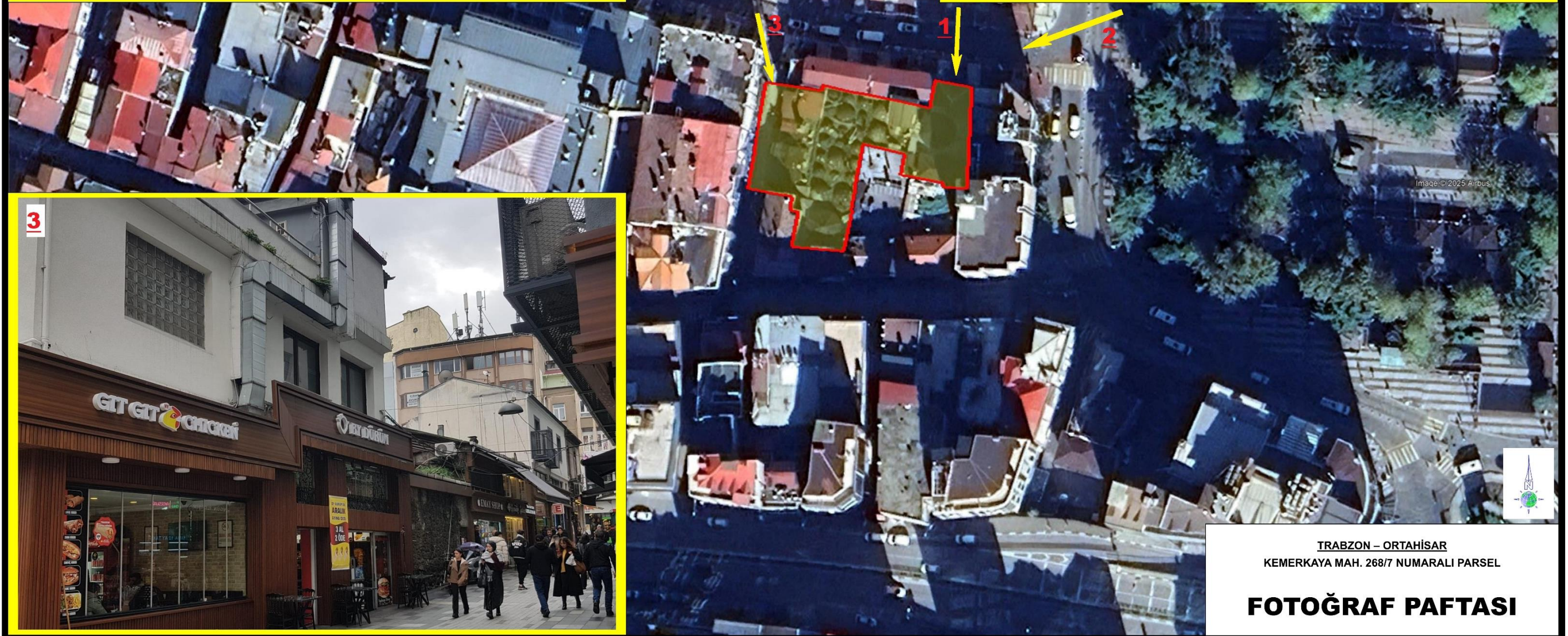
7.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

7.2. FOTOĞRAF PAFTASI

7.3. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı





TRABZON – ORTAHİSAR
KEMERKAYA MAH. 268/7 NUMARALI PARSEL
FOTOĞRAF PAFTASI



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

ORTAHİSAR İLÇESİ

KEMERKAYA MAH. 268 ADA 7 NOLU PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

BİLGİ PAFTASI

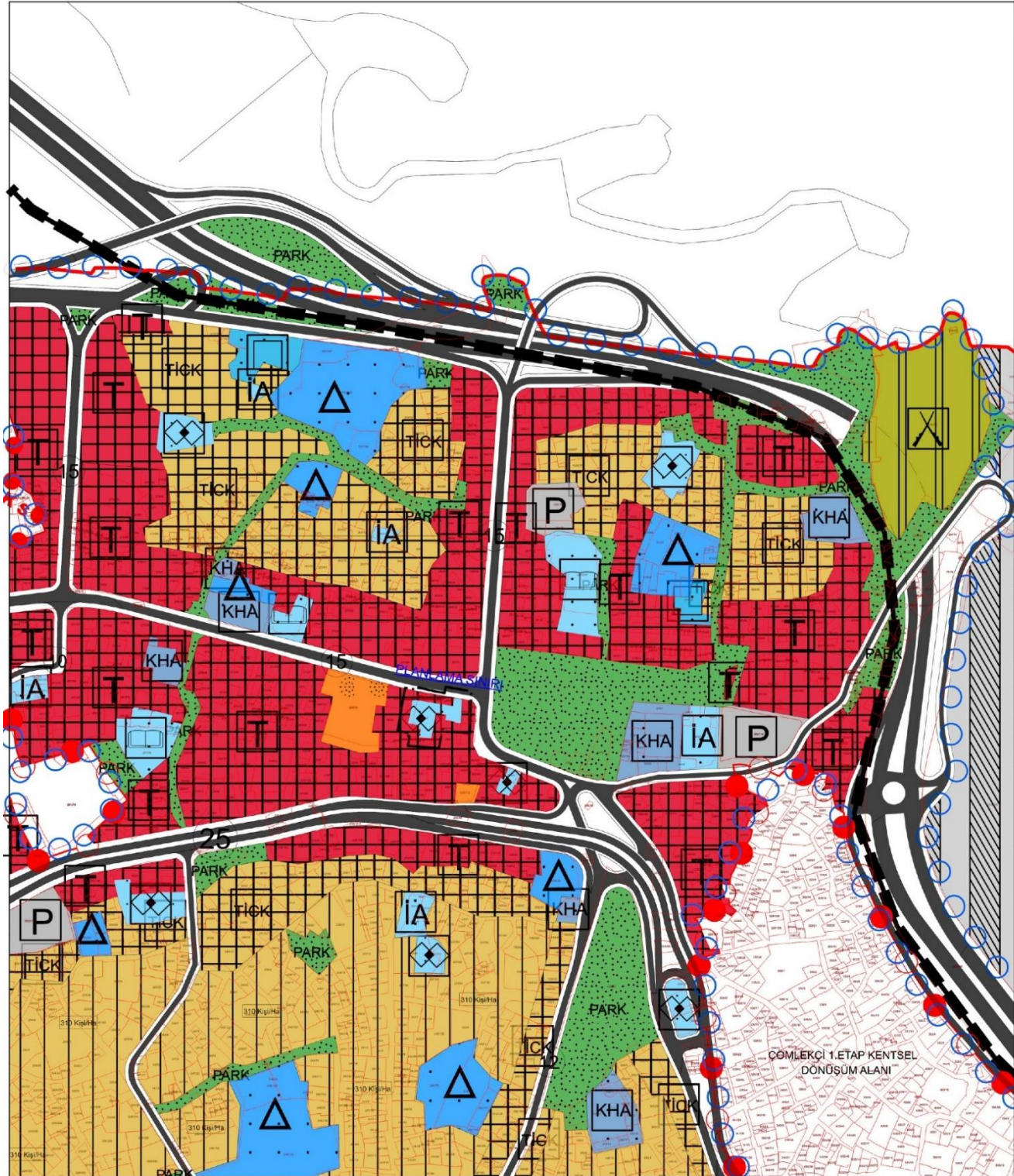
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI



ÖLÇEK: 1/5000

MEVCUT DURUM



ÖNERİ PLAN

